

RELAZIONE TECNICA RETTIFICA CONFINE

A seguito delle osservazioni evidenziate dal responsabile del procedimento arch. Chiara Tassello, in merito alla rettifica della posizione del confine tra la proprietà privata e la proprietà pubblica nell'ambito del P.U.A. denominato Via Sicilia relativo alla scheda n° 598 del piano interventi Prot. n° 0268973 del 17. 11.2009 all'interno del territorio comunale di Verona, Viale Sicilia, per conto della ditta DIRECO S.R.L., approvato con DCG n. 409/13 e successiva determina n.1059 del 04/03/14, i parametri relativi al PUA e relativi agli standard urbanistici modificati ora diventano:

DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a mq. 2640.

La SUL con destinazione d'uso U1 residenziale dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa:

LOTTE/ U.M.I	SF* (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	2200 mq	1129 mq	1050 mq
	TOTALE mq. 2.200	TOTALE mq. 1.129	TOTALE mq. 1.050

* = SF calcolata sui valori catastali.

Le aree pubbliche (o di uso pubblico) previste sono:

STRADE(compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	122 mq
AREA PARCHEGGIO(compreso eventuale arredo urbano)	181 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO(con cabina elettrica)	137 mq
TOTALE	440 mq

SF + Superfici per aree pubbliche (o di uso pubblico) = superficie catastale AMBITO PUA ovvero:
2200 mq. +440 mq. = 2640 mq.

STANDARD URBANISTICO

La dotazione minima richiesta ai sensi dell'art.20 delle NTO del PI è la seguente:

Standard complessivo da rispettare è 480 mq (*numero abitanti teorici x 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL/66,7*)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art.14 delle NTO del PI è pari a 105 mq (SUL x 1/10)

Il PUA prevede:

AREA PARCHEGGIO(compreso eventuale arredo urbano)	181 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO(con cabina elettrica)	137 mq
TOTALE	318 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq. 318 risultano non assolvere allo standard complessivo, pertanto si deve prevedere la monetizzazione di aree.

TOTALE STANDARD COMPLESSIVO (come da art.20 NTO)	480 mq
TOTALE STANDARD PREVISTO	318 mq
TOTALE	162 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi del PUA sono carenti di mq. 162, pertanto si deve prevedere la monetizzazione di aree:

CALCOLO MONETIZZAZIONE

Mq. 162 x €. 80/mq = **€ 12.960,00 monetizzazione**

*(€80/mq come da tabella Dotazione di Aree per aree e servizi- Valori delle aree per la monetizzazione sostitutiva redatta dal Settore Estimo Beni Pubblici) ai sensi dell'art.24 comma a) delle NTO del PI;

Il valore considerato comprende il solo valore dell'area mentre per quanto riguarda il valore che si dovrebbe realizzare su detto terreno è ampiamente soddisfatto dall'esecuzione dell'opera della pista ciclabile.

La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA pari a mq. 181 risultano assolvere lo standard richiesto.

PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale(mq STx50% = mq.1320), nel PUA è così verificata e risulta ampiamente superiore:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	440 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	1.129 mq
TOTALE		1.569 mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta, in quanto mq.1569 > di mq.1320.

La Permeabilità richiesta pari al 30% della ST (STx 30% = 792 mq) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq 318 (parcheggio drenante e verde pubblico)

Nelle aree private = mq.1.129

La Da e la Dar richiesta, in applicazione dei parametri indicati nel repertorio normativo è pari a 2.640 mq x 2/100 = 53 alberi e 2.640 mq x 2/100 = 53 arbusti.

La Da = n 53 e Dar = n 53, trovano collocazione principalmente all'interno del lotto

Il PUA dovrà prevedere:

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	3	13
LOTTO 1	50	40
TOTALE	53	53

Gli alberi che non dovessero essere piantumati dovranno essere monetizzati in sede di emissione del certificato di agibilità, o in sede di collaudo delle OO.UU.

Sono parte integrante e sostanziale della seguente relazione i seguenti elaborati adeguati rispetto al p.d.c. approvato con determina n.1059 del 04/03/2014:

Tav.1-2-3-8) Estratto P.I., foto aerea, definizione dell'ambito di intervento, vincoli gravanti sull'area, estratto di planimetria catastale, individuazione frazionamento e aree da cedere o vincolare;

Tav.7A) Cartografia dello stato di progetto;

Tav.7B) Disegni progettuali definitivi;

